

А. А. Ходакова*преподаватель юридического колледжа
Белорусского государственного университета***ОТЧУЖДЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,
ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ
КОЛЛЕКТИВНОГО САДОВОДСТВА:
ПРОБЛЕМНЫЕ АСПЕКТЫ**

Земля представляет собой основной и незаменимый компонент природной среды. Земельные участки имеют неопределимое значение для социально-экономического развития. Их ограниченность, публичное и социальное значение, возрастающий спрос обуславливают необходимость детального правового регулирования обеспечения доступа к земельным ресурсам для различных субъектов. То есть вопрос касается не только удовлетворения экономических потребностей и требований охраны окружающей среды, но и экономических, а также социальных интересов землепользователей, включая субъектов, претендующих на получение земельных участков.

Предоставление земельных участков осуществляется исходя из их категории, вида и целевого назначения такого участка. В частности, одной из целей предоставления земельных участков гражданам, является ведение коллективного садоводства. Коллективное садоводство предполагает владение земельным участком, исходя из анализа статьи 39 Кодекса Республики Беларусь о земле (далее – КоЗ), на праве частной собственности, в пожизненном наследуемом владении или на праве аренды (для иностранных граждан, постоянно проживающих на территории Республики Беларусь). Особенностью принадлежности таких земельных участков является вступление граждан в члены садоводческого товарищества. Тем самым проявляется тесная взаимосвязь членства в садоводческом товариществе с правами на земельный участок и наоборот. Взаимосвязь членства в садоводческом товариществе с правами на земельный участок проявляется в том, что после создания садоводческого товарищества его членами могут стать граждане, которым перешло право на находящийся в границах садоводческого товарищества земельный участок, предоставленный для ведения коллективного садоводства. По общему правилу членом садоводческого товарищества гражданин становится после государственной регистрации права на земельный участок (ч. 1 п. 14, ч. 1 и 2 п. 15 Положения о садоводческом товариществе, (далее – Положения)). Таким образом, приобретая земельный участок, гражданин одновременно становится и членом садоводческого товарище-

ства, а значит, приобретает определенные права и обязанности, предусмотренные п. 18 и 19 Положения.

В Положении предусмотрено исключение из такого правила только для наследника (наследников) члена садоводческого товарищества. Наследники могут отказаться от вступления в состав членов садоводческого товарищества, если они планируют произвести отчуждения наследуемого земельного участка (а также распорядиться расположенными на нем садовым домиком, хозяйственными строениями и сооружениями) (ч. 3 п. 15 Положения). Для этого необходимо подать заявление в правление садоводческого товарищества в порядке и сроки, установленные уставом садоводческого товарищества. После этого наследник (наследники) обязан (обязаны) с соблюдением требований законодательных актов в области охраны и использования земель в течение одного года со дня государственной регистрации права (прав) на земельный участок, находящийся в границах садоводческого товарищества, произвести отчуждение этого земельного участка, а также распорядиться расположенными на нем садовым домиком, хозяйственными строениями и сооружениями.

Остановимся на проблемных аспектах отчуждения земельного участка, принадлежащего садоводческому товариществу, лицу, не являющемуся членом данного товарищества. Например, получение земельного участка, находящегося на балансе садоводческого товарищества, в пожизненное наследуемое владение в таком случае, на наш взгляд, является острой проблемой. Так как предполагается, что земельный участок, находящийся на таком вещном праве, может переходить к лицу, являющемуся, как правило, родственником наследодателя, только в порядке наследования.

В свою очередь, гражданин, являющийся членом садоводческого товарищества, имеет право отказаться не только от членства в нем, но и от предполагаемого наследства. В связи с этим, как было сказано ранее, гражданин должен произвести отчуждение земельного участка в течение одного года со дня государственной регистрации на него. Однако данный факт предполагает в последующем предоставление такого земельного участка лишь на праве частной собственности, но никак не передачу его в пожизненное наследуемое владение.

Исходя из этого, приобретая земельный участок садоводческого товарищества в частную собственность, мы становимся не только членами садоводческого товарищества, но и обязаны использовать земельный участок по целевому назначению, а именно вести коллективное садоводство.

Однако если предположить возможность изменения целевого назначения и тем самым фактическое изменение вещного права, спорным остается вопрос сможет ли гражданин подать заявление с такого рода предложением в соответствующий государственный орган для решения данного вопроса. Согласно ст. 10 КоЗ изменение целевого назначения земельных участков осуществляется

на основании соответствующего решения, принятого государственным органом, осуществляющим государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель в соответствии с его компетенцией, в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

Также нельзя не отметить тот факт, что согласно ст. 51 КоЗ, если земельный участок находится в пригородной зоне г. Минска и областном центре, запрещается отчуждение (купля-продажа, мена, дарение) предоставленных в частную собственность для коллективного садоводства земельных участков, в том числе земельных участков, образованных в результате их раздела, слияния, а также отчуждение капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений, расположенных на земельных участках, предоставленных для коллективного садоводства, в том числе на земельных участках, образованных в результате их раздела, слияния, до истечения пяти лет со дня государственной регистрации возникновения прав на такие земельные участки, за исключением отчуждения земельных участков и (или) расположенных на них капитальных строений (зданий, сооружений), незавершенных законсервированных капитальных строений местным исполнительным комитетам. Исходя из анализа данной статьи, речь идет об участках, находящихся на праве частной собственности, не затрагивая пожизненное наследуемое владение.

В то же время в пункте 21 Положения указано, что лицо, выбывшее из членов товарищества (по собственному усмотрению либо в порядке исключения), обязано в связи с соблюдением требований законодательных актов в области охраны и использования земель в течение одного года со дня прекращения членства в товариществе произвести отчуждение находящихся у него на праве частной собственности земельного участка, садового домика, хозяйственных строений и сооружений, необходимых для ведения коллективного садоводства, а в случае нахождения у него земельного участка на праве пожизненного наследуемого владения или аренды – распорядиться указанными выше садовым домиком, хозяйственными строениями и сооружениями и погасить возникшую у него задолженность по взносам и пене.

При анализе нормы данного положения остается неясным вопрос о сроках отчуждения, указанных в статье 51 КоЗ и в пункте 21 Положения и вопрос также стоит о том, может ли земельный участок и находящиеся на нем строения, предоставленные в пожизненном наследуемом владении, сохранить свое вещное право при переходе к другому лицу.

Так, если в данном случае будет возможность сохранить вещное право, вопрос будет стоять о том, станет ли лицо, приобретая такой земельный участок, членом садоводческого товарищества и можно ли будет изменить целевое назначение такого участка.